PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Victoria

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Quatrième trimestre 2008

Marché du neuf

La construction va ralentir

La construction résidentielle va ralentir à Victoria. Il ressort des données disponibles pour les neuf premiers mois de l'année que les mises en chantier d'habitations ont baissé de 10 % en glissement annuel. D'ici la fin de décembre, les constructeurs, sensibles à la conjoncture du marché, commenceront moins d'appartements en copropriété dans le Grand Victoria.

En conséquence, le cumul annuel des mises en chantier sera inférieur de 9 % en 2008 au niveau enregistré en 2007.

Ce ralentissement du rythme de production continuera à se faire sentir en 2009, année durant laquelle les mises en chantier d'habitations devraient se replier de 15 %. Cette accalmie de la construction reflète la demande réduite sur le marché de la

Table des matières

1 Marché du neuf

3 Marché de la revente

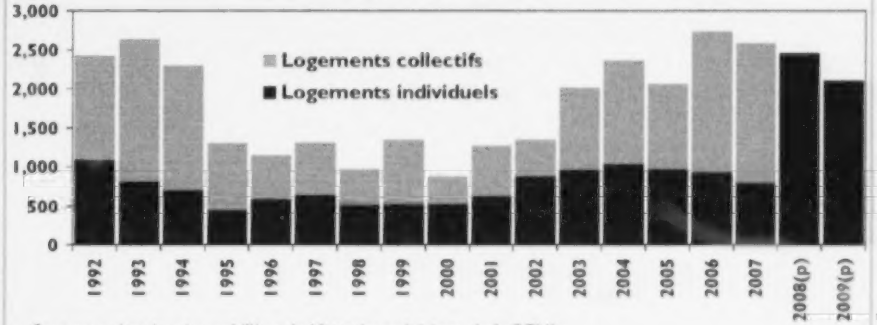
4 Économie

5 Taux Hypothécaires

6 Resumé des prévisions

Figure 1

La construction ralentira en 2009



Sources : chambre immobilière de Victoria; prévisions de la SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

revente, le nombre important d'habitations commencées, l'alourdissement des coûts de construction et la désaffection des investisseurs à l'égard du marché en raison de la hausse plus modérée des prix.

Les acheteurs potentiels comme les constructeurs s'intéressent plus que jamais aux marchés de la côte Ouest, où les habitations sont relativement plus abordables et les parcelles libres plus nombreuses que dans les collectivités du centre.[1] Ces marchés engloberont environ 70 % des maisons neuves en 2008 et 2009, une proportion bien supérieure à ce qu'elle était vers le début de la décennie.

Maisons individuelles

Les constructeurs ont coulé les fondations de quelque 800 maisons individuelles dans l'agglomération de Victoria en 2007, ce qui marquait un repli de 14 % par rapport aux remarquables niveaux de production observés en 2006. Les mises en chantier dans ce segment du marché devraient être moins nombreuses encore cette année : à la fin du mois de septembre 2008, elles étaient en retrait de 6 % en comparaison des niveaux enregistrés durant les neuf premiers mois de l'an passé.

Les ventes de maisons individuelles sur le marché de l'existant vont en diminuant depuis janvier, signe pour les constructeurs que la demande faiblit. On peut s'attendre à ce que la construction se replie plus encore en 2009 et que le niveau de production se limite à 700 maisons individuelles environ.

Le prix moyen d'une maison neuve dans le Grand Victoria s'est accru de 14 % l'an dernier. Depuis le début de l'année, il s'est établi à 668 000 $, ce qui dépasse de 8 % le prix de vente moyen relevé durant la même période l'an dernier.

Appartements en copropriété

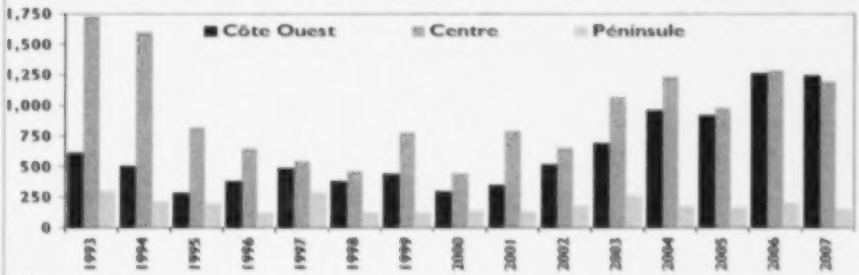
Le cumul annuel des mises en chantier d'appartements en copropriété est jusqu'ici comparable à celui de 2007, mais l'activité dans ce segment du marché, dont le rythme est supérieur à la moyenne depuis cinq ans, devrait ralentir d'ici la fin de l'année et en 2009.[2] Le nombre d'appartements en copropriété commencés descendra à 1 250, en 2008, puis à 960, l'an prochain.

La stagnation prévue au niveau de la production de ce type d'unités est en partie attribuable au renchérissement des coûts de construction, à l'accroissement de l'offre (sur le marché du neuf comme sur celui de l'existant) et à la modération de la montée des prix. Les constructeurs cherchent à l'heure actuelle à concilier, d'une part, la hausse des coûts (p. ex., du transport ou de matériaux tels que l'acier et le plastique) et le manque de travailleurs qualifiés et chevronnés avec, de l'autre, un ralentissement de la croissance des prix. Les autres facteurs entrant en jeu dans le repli actuel sont l'augmentation du nombre d'appartements en copropriété achevés, mais non écoulés, de même que le volume record d'unités en cours de construction à l'échelle du Grand Victoria.

L'offre croissance d'appartements en copropriété sur le marché du neuf vient s'ajouter à un niveau très élevé d'habitations de ce type faisant l'objet d'inscriptions courantes sur le marché de la revente. En juin, le nombre de copropriétés existantes ainsi inscrites, soit 1 265, a atteint un sommet inégalé en 13 ans. La demande débordera donc moins sur le marché du neuf, car les acheteurs trouveront souvent la réponse à leurs besoins parmi les copropriétés existantes disponibles.

Figure 2

L'activité s'intensifie sur la côte Ouest



Source : SCHL
- Côte Ouest : Langford, Colwood, Metchosin, Highlands, View Royal et Sooke.
- Centre : Ville de Victoria, Saanich, Oak Bay et Esquimalt.
- Péninsule : Saanich centre, Saanich nord et Sidney.

L'offre locative ne s'accroît guère à Victoria

La construction résidentielle est très intense dans le GrandVictoria depuis le tournant du millénaire. Durant toutes ces années, 6 % seulement des logements mis en chantier étaient destinés à la location. Face à la rareté des logements expressément construits pour le marché locatif, les taux d'inoccupation ont baissé considérablement et se situent aujourd'hui parmi les plus faibles au Canada. Lors de sa plus récente Enquête sur les logements locatifs, menée en avril 2008, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a estimé à 0,3 % la proportion de logements vacants à Victoria, ce qui équivaut au plus faible taux d'inoccupation de toutes les régions métropolitaines au pays.

Les promoteurs ne sont guère motivés à construire des immeubles locatifs. Ces sept dernières années, la progression des loyers n'a pas suivi celle des prix des appartements en copropriété. Vu l'insuffisance du parc locatif, le marché locatif secondaire s'est accru, et il continuera à gagner en importance, à moins qu'une hausse des loyers et une baisse des coûts de construction ne rétablissent la rentabilité de la production de logements locatifs.

Parallèlement à l'Enquête sur les logements locatifs, qu'elle renouvelle chaque année en octobre, la SCHL mène une enquête sur le marché locatif secondaire dans divers centres canadiens : cette année, elle y a pour la première fois inclus Victoria. Elle en présentera les résultats dans le Rapport sur le marché locatif de Victoria, qu'elle publiera en décembre.

Marché de la revente

L'évolution des prix reflète le nouveau rapport entre l'offre et la demande

Après quatre années de taux de croissance à deux chiffres, le prix moyen S.I.A.®[3] dans le Grand Victoria s'est accru de 9 % en 2007. Cette année et l'année prochaine, les inscriptions demeureront élevées et la demande des acheteurs faible, ce qui rapprochera le marché de son point d'équilibre et continuera à limiter la progression des prix. Le prix de revente moyen devrait s'accroître de 4 % cette année, puis se replier de 6 % en 2009.

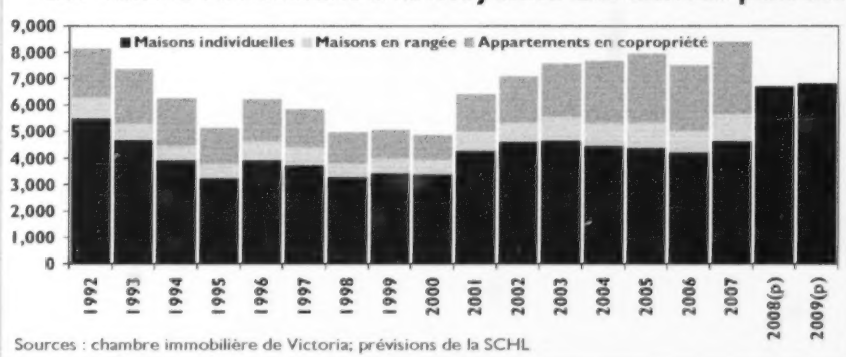
Après s'être accélérées de 12 % en 2007 et avoir atteint un sommet inégalé en 16 ans, les reventes devraient ralentir à court terme. La détente du marché de la revente est attribuable aux prix élevés des logements existants, à la diminution des achats spéculatifs et à l'incertitude économique augmentéee. En dépit du recul observé en 2008 et de la stagnation attendue l'an prochain, le volume des ventes S.I.A.® à Victoria devrait demeurer supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Les transactions sur le marché de la revente seront moins nombreuses en 2008 et en 2009 que depuis quelques années, mais leur répartition par type d'habitation sera la même que dans le passé. Cette année et l'année prochaine, plus qu'une moitié de toutes les habitations qui ont changé ou qui changeront de mains seront des maisons individuelles, environ un tiers seront des appartements en copropriété, et le reste des maisons en rangée.

La répartition géographique de l'activité sur le marché de la revente dans la RMR de Victoria suivra les tendances observées depuis quelques années. Environ 30 % de toutes les transactions ont eu lieu dans les collectivités de la côte Ouest, 60 % dans les collectivités du centre et 10 % dans celles de la péninsule.[4]

Figure 3

Les ventes reviennent à la moyenne des années passées



Sources : chambre immobilière de Victoria; prévisions de la SCHL

Le choix d'appartements en copropriété se diversifie

Les reventes d'appartements en copropriété au cours des neuf premiers mois de 2008 ont diminué de 20 % en glissement annuel. Cette tendance baissière devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année, et on peut s'attendre à ce que le volume de transactions demeure inchangé en 2009.

Alors que les ventes se replient, l'offre s'accroît. À la fin du mois de septembre, il y avait plus que 1 200 inscriptions courantes, soit presque 50 % de plus qu'à la même période l'an dernier. Pour les acheteurs potentiels, cet accroissement se traduit par un plus grand choix d'appartements sur le marché.

L'effet conjugué d'une demande plus faible et d'une offre accrue a rendu ce segment du marché favorable aux acheteurs dans le Grand Victoria. Après avoir grimpé de 11 % en 2007, le prix moyen des appartements en copropriété ne progressera que de 4 % en 2008, puis il diminuera en 2009.

Économie

Les facteurs fondamentaux de l'économie régionale sont solides

Malgré l'incertitude économique augmentée, l'économie de la région de la capitale repose sur des fondements solides. L'économie de la RMR de Victoria est projeté pour grandir plus rapide que cela de la Colombie-Britannique au complet, car son économie est plus diversifiée que celle de la province et donc moins tributaire des ressources.

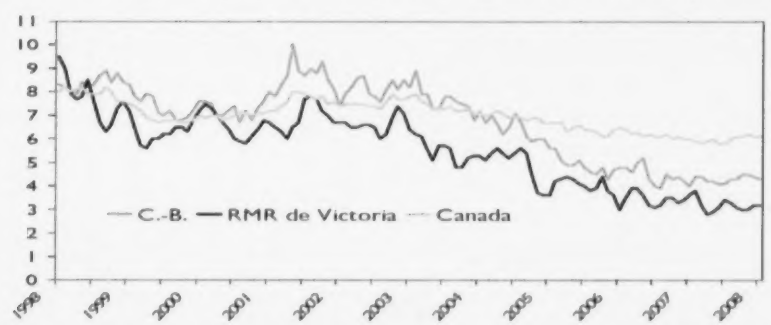
L'économie locale est stimulée par un robuste marché du travail, sur lequel l'emploi ne cesse de croître depuis 2001. À la fin du mois de septembre, l'emploi avait progressé de 6 % en glissement annuel.[5] À Victoria, la croissance de l'emploi va à priori se poursuivre, et près de 200 000 personnes devraient y être employées d'ici la fin de 2009. Toujours bas, le chômage se situe en moyenne à 3,2 % en 2008, soit bien en dessous des 4,5 % observés sur l'ensemble de la province. La création d'emplois et la progression des revenus alimentent la demande de logements dans la région.

La demande de logements dans le Grand Victoria est non seulement stimulée par la vitalité du marché du travail, mais aussi par l'arrivée constante d'immigrants en provenance d'autres régions de la province ou du pays, voire de l'étranger. La région de la capitale devrait bénéficier d'une migration nette de 3 500 à 4 000 personnes l'année prochaine, en raison de son dynamisme économique et de son attrait comme lieu de résidence pour les retraités. L'afflux d'immigrants dans la région attisera plus encore la demande, vu que tous ces nouveaux résidents devront trouver à se loger.

D'autres atouts de l'économie locale sont ses nombreuses activités d'investissement et de développement, comme en témoigne la valeur grandissante des principaux travaux d'immobilisations prévus ou en cours. À la fin du mois de juin 2008, cette valeur s'élevait à 11 milliards de dollars, alors qu'à la fin de décembre 2007, elle était de 9 milliards.[6] Quantité de chantiers non résidentiels sont en cours (incluant, p. ex., des travaux aux hôpitaux Victoria General et Royal Jubilee, à l'université de Victoria, au collège Camosun et à l'université Royal Roads), et plusieurs grands travaux résidentiels sont prévus (notamment l'expansion des lotissements de Bear Mountain et Colwood Corners, ou encore l'aménagement du quartier diversifié de Roundhouse, sur l'emplacement d'une ancienne gare ferroviaire).

Figure 4

Le chômage est bas dans la région de la capitale



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, chiffres mensuels (août 1998 à août 2008)

région du Grand Victoria pendant plusieurs années à partir du jour où ils recevront le feu vert, le cas échéant.

Taux Hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

La population du Grand Victoria vieillit

Victoria est réputée pour son climat agréable, d'un attrait particulier pour les retraités. Sa population inclut de ce fait une forte proportion de personnes âgées. Cette caractéristique est importante pour comprendre la demande de logements dans la région, vu que par comparaison au reste de la population, les personnes âgées privilégient souvent des habitations plus faciles d'entretien et de moins grandes dimensions, alors même qu'elles ont les moyens de s'offrir des commodités plus luxueuses et un train de vie plus agréable.

Présentement, 17 % de la population de la région a 65 ans ou plus, et cette proportion devrait passer à près de 30 % au cours des 25 prochaines années (d'ici 2033).[7] Il s'agit là d'une évolution démographique majeure dont les planificateurs et les promoteurs devront tenir compte, car elle aura une incidence de taille sur la future demande de logements dans la région.

[1]. Les collectivités du centre incluent la ville de Victoria, Oak Bay, Saanich et Esquimalt.

[2]. Au cours des 15 dernières années (de 1992 à 2007), le nombre moyen annuel des mises en chantier dans le Grand Victoria s'est élevé à 1 790.

[3]. Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[4]. Les collectivités de la côte Ouest incluent View Royal, Highlands, Langford, Colwood, Metchosin et Sooke; celles du centre comprennent la ville de Victoria, Saanich, Oak Bay et Esquimalt; et enfin, les collectivités de la péninsule sont Saanich Centre, Saanich Nord et Sidney.

[5]. B.C. Stats.

[6]. B.C. Ministry of Technology, Trade and Economic Development: Major Projects Inventory – juin 2008.

[7]. B.C. Stats, P.E.O.P.L.E 33

Résumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	7,970	7,500	8,403	6,700	-20.3	6,800	1.5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	10,407	12,280	12,840	14,100	9.8	14,900	5.7
Prix moyens S.I.A.® ($)	380,897	427,154	466,974	485,000	3.9	455,000	-6.2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	974	928	795	740	-6.9	700	-5.4
Logements collectifs	1,084	1,811	1,784	1,600	-10.3	1,300	-18.8
Jumelés	94	146	213	190	-10.8	180	-5.3
Maisons en rangée	111	198	158	160	1.3	160	0.0
Appartements	879	1,467	1,413	1,250	-11.5	960	-23.2
Tous types de logement confondus	2,058	2,739	2,579	2,340	-9.3	2,000	-14.5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	506,309	552,363	629,278	675,000	7.3	675,000	0.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	478,950	498,000	564,450	600,000	6.3	600,000	0.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	7.9	3.8	0.5	0.5	-	0.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.5	0.5	0.5	0.3	-0.2	0.3	0.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	837	874	907	950	-	990	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	657	681	716	745	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5.06	6.28	6.90	6.75	-0.15	6.31	-0.44
Taux hypothécaires à 5 ans	5.99	6.66	7.07	7.05	-0.02	6.92	-0.13
Nombre annuel d'emplois	169,300	175,200	182,900	192,000	-	195,000	-
Croissance de l'emploi (%)	4.5	3.5	4.4	5.0	-	1.6	-
Taux de chômage (%)	4.4	3.7	3.3	3.3	-	3.3	-
Migration nette [1]	2,159	3,241	3,300	3,400	3.0	3,500	2.9

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

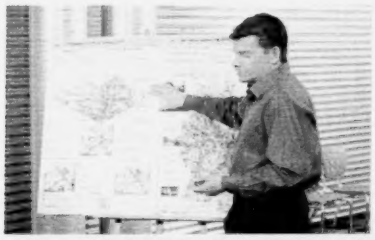
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

<u>Abonnez-vous dès maintenant</u> aux bulletins électroniques de la SCHL
***Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.**

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64369_2008_B02